


美聯集團
 MIDLAND HOLDINGS
美聯集團有限公司*
 (在百慕達註冊成立之有限公司)
 網址: www.midland.com.hk
 (股份代號: 1200)

截至二零零五年十二月三十一日止年度全年業績

業績

美聯集團有限公司(「本公司」或「美聯」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同去年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	重列 二零零四年 港幣千元
營業額	2	2,332,004	1,987,345
其他收益	2	37,464	8,594
總收益		2,369,468	1,995,939
其他收入淨額	3	16,844	15,297
僱員成本		(1,280,523)	(1,097,612)
折舊及攤銷成本		(59,828)	(22,973)
其他經營成本	4	(805,689)	(496,810)
經營溢利		240,272	393,841
融資成本	5	(2,636)	(435)
應佔共同控制實體溢利減虧損		5,868	4,960
除所得稅前溢利		243,504	398,366
所得稅開支	6	(34,676)	(65,307)
年內溢利		208,828	333,059
應佔：			
本公司權益持有人		213,626	330,726
少數股東權益		(4,798)	2,333
		208,828	333,059
年內本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利			
— 基本	7	港幣 29.2仙	港幣 47.0仙
— 攤薄	7	港幣 29.2仙	港幣 47.0仙
股息	8	86,038	135,947

* 僅供識別

綜合資產負債表

二零零五年十二月三十一日結算

	附註	二零零五年 港幣千元	重列 二零零四年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		119,813	75,794
投資物業		99,670	51,449
租賃土地及土地使用權		123,482	100,123
無形資產		46,584	—
於共同控制實體權益		14,700	10,332
可供出售金融資產		34,286	—
持至到期投資		11,038	—
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		22,359	—
投資證券		—	64,288
遞延所得稅資產		20,904	9,395
		<u>492,836</u>	<u>311,381</u>
流動資產			
應收帳款	9	816,186	625,739
其他應收款、預付款項及按金		144,134	98,805
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		17,294	—
買賣投資		—	18,650
現金及現金等價物		376,702	405,823
		<u>1,354,316</u>	<u>1,149,017</u>
總資產		<u>1,847,152</u>	<u>1,460,398</u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		73,466	70,439
股份溢價		281,212	131,700
其他儲備		634,905	523,496
擬派股息		11,755	86,640
		<u>1,001,338</u>	<u>812,275</u>
少數股東權益		71,049	—
權益總額		<u>1,072,387</u>	<u>812,275</u>
負債			
非流動負債			
借款		48,508	31,124
遞延所得稅負債		1,992	1,389
		<u>50,500</u>	<u>32,513</u>
流動負債			
應付帳款	10	377,255	335,542
其他應付款及應計費用		308,103	217,841
借款		32,160	24,459
即期所得稅負債		6,747	37,768
		<u>724,265</u>	<u>615,610</u>
總負債		<u>774,765</u>	<u>648,123</u>
權益及負債總額		<u>1,847,152</u>	<u>1,460,398</u>
流動資產淨值		<u>630,051</u>	<u>533,407</u>
總資產減流動負債		<u>1,122,887</u>	<u>844,788</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策變動

編製基準

本公司之財務報表乃根據香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）編製。財務報表乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業、可供出售金融資產及按公平值計入溢利或虧損之金融資產與金融負債（包括衍生金融工具）經重估，並按公平值列賬。

於二零零五年，本集團採納以下與其業務有關之香港財務申報準則新訂／經修訂準則及詮釋以及香港會計準則（「香港會計準則」）。二零零四年之比較數字已於需要情況下按照有關規定修訂。

香港會計準則第1號	財務報表之呈報方式
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計項目變動及錯誤更正
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款成本
香港會計準則第24號	有關連人士之披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第31號	於合營公司之權益
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則—詮釋12	綜合—特殊目的實體
香港會計準則—詮釋15	經營租賃—優惠
香港會計準則—詮釋21	所得稅—收回重估不可折舊資產
香港財務申報準則第2號	以股份為基礎的支付
香港財務申報準則第3號	業務合併

採納新訂／經修訂香港財務申報準則後主要會計政策或財務報表呈報方式之主要變動概述如下。

- (i) 香港會計準則第1號
採納香港會計準則第1號對少數股東權益、分佔共同控制實體除稅後業績淨額及其他披露事項之呈報方式造成影響。
- (ii) 香港會計準則第16號
早前按公平值列帳之樓宇現按成本減累計折舊及累計減值虧損列帳。
- (iii) 香港會計準則第17號
採納經修訂香港會計準則第17號導致有關租賃土地及土地使用權之會計政策有變，由物業、廠房及設備重新分類為經營租賃。就租賃土地及土地使用權作出的前期預付款項，於租約期間按直線法在收益表支銷，或如出現減值，則在收益表支銷有關減值。於過往年度，租賃土地及土地使用權按公平值列帳。
- (iv) 香港會計準則第32及39號
採納香港會計準則第32號及39號導致有關分類及計算按公平值計入溢利或虧損之金融資產及可供出售金融資產之會計政策有變，亦導致確認按公平值列帳之衍生金融工具以及對沖活動之確認及計算方法有變。
- (v) 香港會計準則第40號及香港會計準則—詮釋21
採納香港會計準則第40號導致會計政策有變，公平值之變動現記錄於收益表。於過往年度，公平值之增加計入投資物業重估儲備。公平值之減少首先按組合基準於早前之估值增加抵銷，其後於收益表支銷。
採納經修訂香港會計準則—詮釋21導致有關計算重估投資物業所產生遞延所得稅負債之會計政策有變。有關遞延所得稅負債按使用資產所收回帳面值產生之稅項影響為基準計算。於過往年度，有關資產之帳面值乃預期透過出售收回。
- (vi) 香港財務申報準則第2號
採納香港財務申報準則第2號導致以股份為基礎的支付之會計政策有變。直至二零零四年十二月三十一日止，向僱員提供購股權不會於收益表支銷。自二零零五年一月一日起，就交換僱員所提供服務授出之購股權之公平值確認為開支。
- (vii) 香港財務申報準則第3號以及香港會計準則第36及38號
採納香港財務申報準則第3號以及香港會計準則第36及38號導致商譽之會計政策有變。直至二零零四年十二月三十一日止，商譽乃：
- 按不超過20年期以直線法攤銷；
 - 於每個結算日評估有否減值跡象。

根據香港財務申報準則第3號之條文：

- 本集團自二零零五年一月一日起終止攤銷商譽；
- 截至二零零四年十二月三十一日止累計攤銷已與商譽成本之相應減額對銷；
- 自二零零五年一月一日起，商譽會每年及當有減值跡象時檢測減值。

所有會計政策變動乃按有關準則之過渡條文作出。除下列者外，本集團所採納所有準則均須追溯應用：

- 香港會計準則第39號—不准許按本準則追溯確認、剔除確認及計算金融資產及負債。本集團已就二零零四年之證券投資比較資料應用先前之會計實務準則（「會計實務準則」）第24號「證券投資之會計法」。會計實務準則第24號與香港會計準則第39號間必需作出之會計差額調整已於二零零五年一月一日釐定及確認；
- 香港會計準則第40號—由於本集團已採納公平值模式，因此本集團毋須重列比較資料，任何調整應於二零零五年一月一日之保留盈利作出，包括將任何投資物業重估盈餘重新分類；
- 香港財務申報準則第2號—僅就二零零二年十一月七日後授出而於二零零五年一月一日並未歸屬之所有股本工具追溯應用；及
- 香港財務申報準則第3號—預期將於採納日期後應用。

以下為採納新訂／經修訂香港財務申報準則對綜合財務報表主要項目之影響概要：

二零零五年十二月三十一日結算

	採納以下各項之影響 增加／(減少)					合計 港幣千元
	香港財務申報 準則第2號 港幣千元	香港財務申報 準則第3號、 香港會計準則 第36及38號 港幣千元	香港會計 準則第40號 及香港會計 準則－詮釋21 港幣千元	香港會計準則 第16及17號 港幣千元	香港會計準則 第32及39號 港幣千元	
資產						
非流動資產						
物業、廠房及設備	—	—	—	(154,612)	—	(154,612)
租賃土地及土地使用權	—	—	—	123,482	—	123,482
無形資產	—	(1,533)	—	—	—	(1,533)
可供出售金融資產	—	—	—	—	34,286	34,286
持至到期投資	—	—	—	—	11,038	11,038
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	—	—	—	—	22,359	22,359
投資證券	—	—	—	—	(80,870)	(80,870)
遞延所得稅資產	—	—	(62)	376	—	314
流動資產						
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	—	—	—	—	17,294	17,294
買入投資	—	—	—	—	(17,294)	(17,294)
總資產	<u>—</u>	<u>(1,533)</u>	<u>(62)</u>	<u>(30,754)</u>	<u>(13,187)</u>	<u>(45,536)</u>
負債						
非流動負債						
遞延所得稅負債	—	—	713	(344)	—	369
資產淨值	<u>—</u>	<u>(1,533)</u>	<u>(775)</u>	<u>(30,410)</u>	<u>(13,187)</u>	<u>(45,905)</u>
權益						
重估儲備，扣除稅項	—	—	—	(3,025)	(13,187)	(16,212)
僱員股份福利儲備	163	—	—	—	—	163
保留溢利	(163)	(1,533)	(775)	(27,385)	—	(29,856)
權益總額	<u>—</u>	<u>(1,533)</u>	<u>(775)</u>	<u>(30,410)</u>	<u>(13,187)</u>	<u>(45,905)</u>

二零零四年十二月三十一日結算

	採納以下各項之影響 增加／(減少)			合計 港幣千元
	香港會計 準則第40號 及香港會計 準則－詮釋21 港幣千元	香港 會計準則 第16及17號 港幣千元		
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	—	(131,300)	—	(131,300)
租賃土地及土地使用權	—	100,123	—	100,123
遞延所得稅資產	1,506	2,135	—	3,641
總資產	<u>1,506</u>	<u>(29,042)</u>	<u>—</u>	<u>(27,536)</u>
負債				
非流動負債				
遞延所得稅負債	17	(54)	—	(37)
資產淨值	<u>1,489</u>	<u>(28,988)</u>	<u>—</u>	<u>(27,499)</u>
權益				
重估儲備，扣除稅項	—	(3,025)	—	(3,025)
保留溢利	1,489	(25,963)	—	(24,474)
權益總額	<u>1,489</u>	<u>(28,988)</u>	<u>—</u>	<u>(27,499)</u>

採納香港會計準則第39號導致於二零零五年一月一日之期初儲備增加港幣4,761,000元。

	截至十二月三十一日止年度 採納以下各項之影響 增加／(減少)					二零零四年 香港會計準則 第16及17號 以及香港會計 準則－詮釋21 港幣千元
	香港財務申報 準則第2號 港幣千元	香港財務申報 準則第3號、 香港會計準則 第36及38號 港幣千元	香港會計 準則第40號 及香港會計 準則－詮釋21 港幣千元	香港會計準則 第16及17號 港幣千元	合計 港幣千元	
僱員成本	163	—	—	—	163	—
折舊及攤銷	—	—	—	(47)	(47)	(57)
其他經營成本	—	1,533	—	—	1,533	—
所得稅開支	—	—	775	(720)	55	(1,074)
年內溢利	<u>(163)</u>	<u>(1,533)</u>	<u>(775)</u>	<u>767</u>	<u>(1,704)</u>	<u>1,131</u>
每股盈利(港幣仙)						
—基本	(0.02)	(0.21)	(0.11)	0.10	(0.24)	0.16
—攤薄	(0.02)	(0.21)	(0.11)	0.10	(0.24)	0.16

2. 營業額、收益及分部資料

(a) 營業額及其他收益

於年內確認之收益如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額		
物業代理收益	2,332,004	1,987,345
其他收益		
投資物業之總租金收入	5,243	2,239
網上廣告收入	5,746	4,197
互聯網教育服務收入	22,791	—
其他服務收入	3,684	2,158
	37,464	8,594
總收益	2,369,468	1,995,939

(b) 分部資料

本集團共有四個主要業務分部，包括住宅物業代理、工業及商業物業代理、物業租賃及互聯網教育服務。業務分部間之銷售交易於呈報本集團分部資料時對銷。

本集團之其他業務主要包括網上廣告服務、廣告服務及估值業務。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	住宅 物業代理 港幣千元	工業及商業 物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網 教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	分部之間 抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
營業額							
外部銷售	2,053,191	278,813	—	—	—	—	2,332,004
其他收益							
外部銷售	—	—	5,243	22,791	9,430	—	37,464
分部之間銷售	—	—	8,954	—	3,749	(12,703)	—
分部收益	2,053,191	278,813	14,197	22,791	13,179	(12,703)	2,369,468
分部業績	168,468	47,770	21,224	(15,258)	5,128	73,695	301,027
未予分配成本							(70,281)
未計利息收入及融資成本之經營溢利							230,746
融資收入淨額							6,890
應佔共同控制實體溢利減虧損	(253)	—	—	—	6,121	—	5,868
除所得稅前溢利							243,504
所得稅開支							(34,676)
年內溢利							208,828

於二零零五年十二月三十一日

	住宅 物業代理 港幣千元	工業及商業 物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網 教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	分部之間 抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,007,530	102,316	193,722	161,817	13,574	—	1,478,959
於共同控制實體之權益	535	—	—	—	14,165	—	14,700
未予分配資產							342,181
總資產							1,835,840
分部負債	587,468	60,486	2,043	5,736	5,763	—	661,496
未予分配負債							101,957
總負債							763,453
資本開支	82,331	5,962	67,235	62,145	308	—	217,981
折舊	44,546	3,227	160	707	113	128	48,881
攤銷	—	—	3,162	7,415	—	370	10,947
減值支出	—	—	—	5,410	5,789	—	11,199
其他非現金開支／(收入)	94,398	23,563	(10,843)	103	239	—	107,460

重列
截至二零零四年十二月三十一日止年度

	住宅 物業代理 港幣千元	工業及商業 物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網 教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	分部之間 抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
營業額							
外部銷售	1,705,926	281,419	—	—	—	—	1,987,345
其他收益							
外部銷售	—	—	2,239	—	6,355	—	8,594
分部之間銷售	—	—	7,755	—	8,582	(16,337)	—
分部收益	1,705,926	281,419	9,994	—	14,937	(16,337)	1,995,939
分部業績	303,106	58,838	10,470	—	9,440	58,734	440,588
未予分配成本							(49,398)
未計利息收入及融資成本之經營溢利							391,190
融資收入淨額							2,216
應佔共同控制實體溢利減虧損	59	—	—	—	4,901	—	4,960
除所得稅前溢利							398,366
所得稅開支							(65,307)
年內溢利							333,059

重列
於二零零四年十二月三十一日

	住宅 物業代理 港幣千元	工業及商業 物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網 教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	分部之間 抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產							
於共同控制實體之權益	706,282	107,381	125,310	—	11,236	—	950,209
未予分配資產	789	—	—	—	9,543	—	10,332
總資產							490,084
總資產							1,450,625
分部負債	446,779	68,863	1,256	—	1,133	—	518,031
未予分配負債							120,319
總負債							638,350
資本開支	60,566	4,578	44,167	—	177	—	109,488
折舊	17,726	1,697	124	—	187	166	19,900
攤銷	—	—	2,733	—	—	341	3,074
其他非現金開支／(收入)	29,339	20,934	(4,279)	—	75	—	46,069

由於香港以外市場佔本集團業務及運作不足10%，故並無呈列本集團按地區分部劃分之分部資料分析。

3. 其他收入淨額

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之已變現及未變現收益	193	—
買賣投資之已變現及未變現收益	—	191
可供出售金融資產減值	(5,789)	—
出售投資證券之已變現收益淨額	—	5,365
銀行利息收入	9,526	2,651
上市投資之股息收入	2,071	2,781
投資物業之公平值增加	10,843	—
重估投資物業盈餘	—	4,309
	16,844	15,297

4. 其他經營成本

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
商譽減值	5,410	—
出售物業、廠房及設備之虧損	1,013	185
呆壞帳準備	118,303	50,379

5. 融資成本

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行貸款及透支利息		
須於五年內悉數償還	586	335
毋須於五年內悉數償還	2,050	100
	2,636	435

6. 所得稅開支

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 提撥準備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家之現行稅率計算。

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
即期所得稅		
香港利得稅	47,140	63,936
海外稅項	396	129
往年度準備剩餘	(1,954)	(1,879)
遞延所得稅	(10,906)	3,121
	34,676	65,307

7. 每股盈利

基本

基本每股盈利乃按年內本公司權益持有人應佔溢利除已發行普通股之加權平均數計算。

	二零零五年 港幣千元	重列 二零零四年 港幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	213,626	330,726
已發行普通股之加權平均數(千股)	731,545	704,305
基本每股盈利(每股港幣仙)	29.2	47.0

攤薄

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因行使購股權而產生之潛在攤薄普通股調整發行在外普通股之加權平均數計算，而發行在外普通股之加權平均數乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(釐定為本公司股份之平均年內市價)可收購之股份數目。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權所發行之股份數目進行比較。

	二零零五年 港幣千元	重列 二零零四年 港幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	213,626	330,726
已發行普通股之加權平均數(千股)	731,545	704,305
就購股權作出調整(千份)	50	67
有關每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	731,595	704,372
每股攤薄盈利(每股港幣仙)	29.2	47.0

8. 股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已支付之中期股息，每股普通股港幣0.10元(二零零四年：港幣0.07元)	74,283	49,307
擬派發之末期股息，每股普通股港幣0.016元(二零零四年：港幣0.123元)(附註)	11,755	86,640
	86,038	135,947

附註：於二零零六年三月九日舉行之董事會會議上，董事宣派末期股息每股普通股港幣0.016元。建議股息於此等財務報表中並未列作應付股息，惟將列作截至二零零六年十二月三十一日止年度之保留盈餘分派。

9. 應收帳款

應收帳款主要包括客戶應付之代理費用，並無提供一般信貸額。客戶有責任於有關協議完成時支付到期應付之款項。於二零零五年十二月三十一日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
尚未到期	742,547	500,101
30日內	24,237	38,805
31-60日	11,678	38,982
61-90日	11,540	23,601
超過90日	26,184	24,250
	816,186	625,739

10. 應付帳款

應付帳款主要指應付物業顧問及合作地產代理之佣金，僅於收到相關客戶之代理費用後方須支付。於二零零五年十二月三十一日，應付帳款包括須於30日內支付之應付佣金港幣48,814,407元(二零零四年：港幣57,701,641元)。所有其他應付帳款均尚未到期。

本集團核數師羅兵咸會計師事務所同意本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之初步業績公佈所載數字符合本集團本年度綜合財務報表初稿所載金額。羅兵咸永道會計師事務所就此所進行工作並不構成根據會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸會計師事務所不對初步業績公佈發出任何核證。

末期股息

董事會建議就截至二零零五年十二月三十一日止年度派付末期股息每股港幣0.016元(二零零四年：每股港幣0.123元)予於二零零六年四月二十日名列本公司股東名冊之股東。有關股息將於二零零六年四月二十六日或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年四月十二日至二零零六年四月二十日(包括首尾兩天)期內暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何本公司股份過戶。為了符合領取二零零五年度末期股息之資格，所有過戶文件，連同有關股票必須於二零零六年四月十一日下午四時正前送抵本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

業務回顧

集團截至二零零五年十二月三十一日為止，營業額較去年增長17%至港幣2,332,000,000元，已是集團連續第三年就營業額錄得增長；而錄得的盈利為港幣214,000,000元，較上年度減少35%。盈利減少的原因，主要是受到市場氣氛轉淡及經營成本急迫上升所致。

下半年市場波動 行業面對挑戰

集團全年整體營業額呈現增長，主要為物業代理佣金收入增加，惟由於下半年之經營環境充滿挑戰，樓市轉弱及成本增加，致使盈利表現於下半年受到影響。本港樓市氣氛於零五年下半年開始轉淡，主要是受到息口上升以及禽流感陰影所威脅；當中銀行不斷調高按揭息率，令市場需更長時間消化升幅，是樓市在第四季調整的主要原因。

事實上，下半年行業經營環境不斷轉差，一二手市場成交金額分別下跌25.7%及37.6%，但即使樓市成交出現萎縮，同業仍未有因而減慢擴充步伐，截至去年十二月底代理行業分行數目更創下歷史新高，達到3,860間，較去年六月份錄得的3,588間，在半年內，業內分行數目增加了272間，增長幅度達7.6%。在鞏固市場地位及嚴守風險管理的同時，集團審慎地作出了適當的擴充，這亦是下半年成本增加的原因之一。

而年內以十一月份的虧損幅度最大，惟集團已於十二月控制成本及重整資源分配，因此固定成本已下降。

領導地位穩固 一手盤繼續佳

於年內，集團透過高水準的企業管理策略模式，靈活地作出適當的策略部署及資源分配。在恰當的部署及充足的支援下，集團在多個一手新盤中取得了理想的銷售佳績，重點新盤如凱旋門、名門、貝沙灣、都會駅、一號銀海、聚賢居、御皇庭、四季豪園及碧海藍天等等，集團更連續兩年蟬聯恒基金牌，與本港各大發展商維持良好的合作夥伴關係，這更認證了集團於市場的領導地位。

網絡與資訊結合 鞏固市場領導地位

雖然面對業內對手大肆擴充，但集團仍然能保持行內的領導地位，除了擴大大分行網絡外，集團還創同業之先河，推出《美聯729物業專訊》，以公平、公正、公開的態度，向廣大客戶發放本港地產市場資訊，在分行網絡與資訊發放的結合下，不但有助提升美聯於地產市場的專業地位，同時亦有助前線同事能準確地掌握市場走勢，增加市場接觸面，發揮地產資訊功能，促成生意時亦事半功倍。

專業管治獲認同

集團於管理及企業管治方面的表現獲得投資界的廣泛認同。於年內，集團分別獲Forbes Asia雜誌評選為二零零五年最佳中小型企業及獲Asiamoney雜誌評選為二零零五年最佳管理公司（中型企業）。是集團首次在一年內連奪兩項國際殊榮，引證集團在以下各方面有理想的表現：

- 擁有卓越的管理能力及前瞻性
- 良好的整體財務及業務表現
- 高資訊透明度
- 重視股東利益價值

於年內，集團致力將企業管治的水平進一步提高。除了已設立多年的審計委員會外，集團於年內分別成立了薪酬委員會及提名委員會。集團奉行一套有效的內部監察制度，於年內更設立獨立的內部監察功能，以妥善保障股東利益及集團資產。

關懷社會 履行企業責任

集團積極關懷社會，熱心參與社會公益慈善活動，為表揚集團對社會貢獻不遺餘力，香港社會服務聯會並連續三年向集團頒贈「商界展關懷」的殊榮。集團透過「美聯慈善基金」以及美聯員工義工隊「美善會」，服務社會，惠澤社群。集團亦重視推動教育文化，去年發起「地產名人愛心閱讀計劃」，以鼓勵年輕一代透過閱讀，自我增值，拓闊視野，並獲得本港主要發展商支持，向年青人推薦好書。而集團亦參加了全港「奧比斯襟章日籌款活動」，為「奧比斯飛機眼科醫院」籌募經費，並榮獲了全港籌款數目第二高的商業機構。

業務展望

集團對零六年的經營環境充滿信心，除相信樓市出現明顯轉活外，集團亦致力令經營成本更具彈性，集團的領導地位相信會繼續增強。

七大理由 刺激換樓需求

集團的企業觀點，是認為零六年的樓市表現會較零五年為佳，綜合有以下七大原因。

1. 經濟復甦，百業興旺，很多行業均出現挖角潮，令整體失業率維持在低位水平。市民薪酬上漲，不但令消費力增強，同時亦有條件改善居住環境，這將有利帶動市場換樓需求。
2. 政府政策有利樓市。目前現行的土地政策，例如持之有效的勾地表制度以及政府堅持不賤賣土地的政策，均令到發展商不容易補充土地儲備，減慢推盤步伐，一方面減輕了供應的壓力。
3. 息口將見頂，市場普遍預期經過數次加息之後，本港息口將會於今年下半年見頂，加上樓市在去年十二月份已重踏升軌，顯示息口上升對樓市的負面效應已經過去。
4. 通漲壓力重現，在租金上升帶動下，本港於零五年重現通脹，今年最新通漲已達到2.6%，預期今年通脹率將會繼續升溫。此外，物價上升亦有利實質利率回落，有利投資市場。
5. 銀行積極拓展按揭業務，推出林林總總的按揭產品，隨著匯豐銀行於二月份推出P減2.75厘的按揭息口，不但令到按揭競爭戰線擴闊，且更令按揭息率重返五厘水平，大大減輕了供樓人士的負擔，這有助刺激買家入市意慾。事實上，在減息戰初期，二手成交明顯反彈。
6. 市民信心恢復，樓價升值所帶來的財富效應。樓價從零三年至今上升了超過七成，過去兩年入市的市民，大部份均可享受樓價上升所帶來的財富效應。樓市出現的財富效應，預期對未來的換樓市場最為有利。
7. 換樓需求是樓市的主要動力，另外，今年亦是傳統嫁娶年，新婚人士增加，意味著首次置業人數亦會增加，這將加速市場換樓循環，對中小型住宅市場的交投有莫大裨益。此外，集團相信，租金上升亦有助推動市民入市置業。

成本組合更具彈性 擴市場佔有率

去年底集團已積極因應市場出現的波動而將經營成本降低，今年集團會繼續努力，並希望能夠令固定成本調節得更具彈性。經營方面，集團估計，舖位租金高增長期已過，租金支出估計將隨集團分行網絡的調整而有所變化。

集團認為，如樓市表現強勁，估計成交量和成交價均呈明顯增長，集團將會再擴充分行網絡，部份將針對新落成的物業項目，集團亦會開拓市場空間，以增加市場佔有率。事實上，隨著樓市成交再趨活躍，部份以往交易較疏落的地區，亦會有盈利空間，集團會密切留意各區的經營潛力，作即時的部署，伺機加強滲透層面。

集團除在住宅市場地位穩固外，在舖位物業市場亦處於領導位置，踏入零六年，集團已率先獲得旺角東京銀座獨家代理權。而事實上，近年在多個商場項目中，如銅鑼灣Red Mall、旺角動感銀城、元朗嘉城廣場、旺角chic之堡及觀塘裕民薈等，拆售成績均十分出色，為集團帶來了可觀的佣金收益，相信今年舖位拆售項目仍為集團帶來可觀的收入。

整體而言，集團估計今年經營環境較去年樂觀。

鎖定宣傳目標 強攻上車換樓

集團將會秉承過去經驗，繼續透過有效率率的資源調配及宣傳推廣增加市場佔有率。而今年的宣傳重點對象會集中在吸引換樓客及首次置業人士。

今年適逢是中國人傳統的雙春兼潤月，預期結婚人士的數目將會上升，為市場締造了一批龐大的購買力；此外，上半年銀行之間按揭戰，相信亦會刺激有意換樓的人士入市意慾。為了迎接這兩批極具潛力的購買力，集團在資源調配及市場策略方面，將會鎖定目標，致力佔據上車及換樓市場。

專業質素強化競爭優勢

集團銳意提升專業水平及地位，務求以優秀的管理、高質素的服務、專業獨到的市場分析及知識，為集團進一步強化其於市場的競爭優勢。

集團重視員工的培訓及發展，除一直透過美聯大學堂培訓中心，為集團各階層的員工提供多元化的增值培訓計劃外，於來年更會推出兩項嶄新的培訓計劃，包括一項對象為集團全體員工、因應不同的資歷及職級，並針對個人持續發展而設計的培訓計劃，內容包括董事學會課程；另一項目為工商管理碩士資助計劃，對象為集團的中層管理人員，冀望為集團的未來管理層注入新元素。

回饋社會 樹立企業公民責任榜樣

於履行企業責任方面，未來，集團將繼續關懷社會，並會透過美聯慈善基金參與更多各類型公益活動，繼續回饋社會；基金『取之於斯用之於斯』，會透過捐款予慈善機構，幫助社會上有需要的人士，期望日後受惠的機構越來越多，藉此為社會各層面作出有意義的貢獻。

管理層討論及分析

流動資產、財務資源及資金

於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣376,702,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣80,668,000元。本集團之銀行貸款均由本集團持有之若干投資物業以及樓宇、租賃土地及土地使用權作擔保。該等已抵押物業之帳面淨值合共港幣223,902,000元，其償還期表列如下：

須於下列期間償還

	港幣千元
一年內	20,848
一年後但兩年內	7,001
兩年後但五年內	21,002
五年後	20,505

本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣141,685,000元。本集團之銀行結餘及現金乃以港幣、美元及人民幣為單位，而本集團借貸則全以港幣計價，故董事會認為不會面對重大匯率波動風險。本集團獲批授之銀行貸款及透支額度均按浮動利率計息。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為8%。資產負債比率乃根據總銀行借貸除本集團股東資金之基準計算。

董事會認為本公司具備充裕之財政資源，足以應付本集團之資本承擔及持續營運資金所需。

收購及投資

收購EVI教育亞洲有限公司已發行股本約51.81%權益於二零零五年三月完成。該公司於開曼群島註冊成立，並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）營運之創業板上市。總投資成本為港幣107,500,000元，由本集團內部資源撥付。

於二零零五年十二月三十一日，本公司合共持有俊和集團有限公司52,748,000股股份，佔其已發行股本7.08%。該公司於百慕達註冊成立，並於聯交所主板上市。

或然負債

本公司已簽立公司擔保，以作為授予若干全資附屬公司之一般銀行信貸額之部分擔保。此外，本公司亦就其全資附屬公司租借若干物業之經營租賃租金付款作出擔保。

購買、出售或贖回股份

年內，本公司按介乎每股港幣3.35元至港幣3.875元之價格於聯交所購回合共8,166,000股本公司每股面值港幣0.10元之普通股。董事會認為，購回股份將提升本集團每股盈利。

於二零零五年三月二十一日，本公司與其主要股東Sunluck Services Limited（「Sunluck」）及一名第三方配售代理訂立配售協議，據此，Sunluck透過配售代理實行，以私人配售之方式，按每股港幣4.87元之價格，向配售代理物色之若干獨立投資者出售48,049,281股本公司每股面值港幣0.10元之現有普通股。同日，本公司與Sunluck訂立認購協議，據此，Sunluck按每股港幣4.87元（扣除開支後，有關認購價約為港幣4.76元）之價格認購38,439,425股本公司新股份（「認購」）。於落實發行條款日期二零零五年三月二十一日，股份市價為港幣5.30元。

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於年內概無購買或出售本公司任何股份，亦無贖回本身任何股份。

人力資源

於二零零五年十二月三十一日，本集團聘用6,355名全職僱員，其中5,521人為營業代理，其餘834人則為辦公室後勤員工。

美聯之僱員薪酬政策大致參照業內慣例、個人表現、資歷及經驗釐定。此外，本集團會因應本身之業績及僱員之個人表現，考慮向合資格僱員授予酌情花紅、溢利分享及購股權，並向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。

遵守企業管治常規守則

本公司致力改善企業管治質素，以確保公司具有更高透明度及保障整體股東利益。董事會相信，良好企業管治常規為保持及加強投資者信心以及支持本集團穩定增長日益重要之因素。

本公司於二零零五年一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則所有守則條文。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司全體董事進行證券交易之操守準則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零零五年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所規定標準。

審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年業績。

刊發全年業績公佈及年報

本全年業績公佈載有上市規則附錄16第45(1)至45(8)段規定之所有資料，將於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.midland.com.hk 刊登。

鳴謝

本集團的成功，實有賴同事們群策群力、精益求精。本人謹代表董事會，就各股東所給予的鼎力支持，以及全體員工克盡己職和忠誠服務，致以衷心謝意。

一般資料

於本公佈日期，執行董事為黃建業先生、鄧美梨女士、林鳳芳女士、陳坤興先生及郭應龍先生。獨立非執行董事則為顧福身先生、孫德釗先生及王璋麟先生。

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零六年三月九日


美聯集團
MIDLAND HOLDINGS
美聯集團有限公司*

(在百慕達註冊成立之有限公司)

網址：www.midland.com.hk

(股份代號：1200)

股東週年大會通告

茲通告美聯集團有限公司(「本公司」)謹定於二零零六年四月二十日上午十一時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表與董事會及核數師之報告；
2. 宣派末期股息；
3. 重選董事及釐定其酬金；及
4. 續聘核數師並授權董事會釐定其酬金。

特別事項

考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

5. 「動議：
 - (a) 撤回於本公司二零零零年股東週年大會所通過有關固定本公司董事人數上限為八人之普通決議案；
 - (b) 本公司現時董事人數上限固定為九人；及
 - (c) 授權本公司董事填補董事會任何空缺，並委任於本大會結束時在任董事以外之其他董事，直至達到上述上限或本公司股東不時釐定之其他上限為止。」
6. 「動議：
 - (a) 在下文(c)段之規限下，一般性及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)行使本公司之一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，並作出或授出將會或可能須行使該項權力之建議、協議及購股權，包括可認購或轉換為本公司股份之認股權證、債券、信用債券、票據及其他證券；
 - (b) 上文(a)段之批准將授權董事於有關期間作出及授予需要或可能需要於有關期間完結後行使該項權力之建議、協議及購股權，包括可認購或轉換為本公司股份之認股權證、債券、信用債券、票據及其他證券；
 - (c) 董事依據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發之股本面值總額(不論是否依據購股權或以其他形式)，不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額百分之二十(20)，惟以下情況則作別論：(i)配售新股(定義見下文)；或(ii)根據本公司任何現有認股權證、債券、信用債券、票據及其他證券之條款行使認購權或轉換權；或(iii)行使根據任何購股權計劃授出之購股權或當時採納向據此規定之合資格人士授出或發行股份或收購本公司股份之權利之任何類似安排；或(iv)根據本公司之公司細則規定配發股份以代替本公司股份全部或部分股息之任何以股代息或類似安排，而上述批准亦受此限制；及
 - (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早期限止之期間：

 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (ii) 按照本公司之公司細則或任何適用之百慕達法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期間屆滿；及
 - (iii) 本公司股東在股東大會通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所載授權之日；及

「配售新股」指董事於指定期間向於指定記錄日期名列本公司股東名冊內之股份持有人(及(如適用)指有權參與股份出售建議之本公司其他證券持有人)，按彼等當時於本公司股份之持股比例提出出售本公司股份建議或發行購股權、認股權證或有權認購本公司股份之其他證券或(如適用)該等其他證券，惟董事有權就零碎配額或就香港以外任何地區法例之法律或實際規限或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定，作出彼等認為必須或適宜之豁免或其他安排。」
7. 「動議：
 - (a) 在下文(b)段之規限下，一般性及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)行使本公司之一切權力，按照一切適用法例及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或任何其他證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，於聯交所或本公司股份可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所購買本公司股本中之股份；
 - (b) 本公司依據上文(a)段之批准獲授權購買之本公司股份面值總額，不得超過於本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額百分之十(10)，而上述批准亦受此限制；及
 - (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早期限止之期間：

 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (ii) 按照本公司之公司細則或任何適用之百慕達法例規定須舉行本公司下屆股東週年大會之期間屆滿；及
 - (iii) 本公司股東在股東大會通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所載授權之日。」
8. 「動議待本大會通告所載第6及7項決議案獲通過後，本公司依據本大會通告載列第7項決議案所述授予董事之授權而將予購買股份之面值總額，加入董事依據本大會通告所載第6項決議案可配發或同意配發股本之面值總額。」

承董事會命
公司秘書
陳建柱

香港，二零零六年三月九日

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委派一名或以上之代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之授權書副本，須於大會或其續會舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，方為有效。
3. 本公司將由二零零六年四月十二日星期三至二零零六年四月二十日星期四期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何本公司股份過戶。所有過戶文件連同有關股票，須於二零零六年四月十一日下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理登記手續。

* 僅供識別

「請同時參閱本公司布於星島日報刊登的內容。」